

Az.: 1 B 151/14
7 L 278/14

Ausfertigung



SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT

Beschluss

In der Verwaltungsrechtssache

der GmbH & Co. KG
vertreten durch die Verwaltungs GmbH
vertreten durch Geschäftsführer

- Antragstellerin -
- Beschwerdegegnerin -

prozessbevollmächtigt:

gegen

die Landeshauptstadt Dresden
vertreten durch die Oberbürgermeisterin
Dr.-Külz-Ring 19, 01067 Dresden

- Antragsgegnerin -
- Beschwerdeführerin -

beigeladen:

vertreten durch den Geschäftsführer

- Beschwerdeführerin -

prozessbevollmächtigt:

wegen

Errichtung eines Wohngebäudes
hier: Beschwerde

hat der 1. Senat des Sächsischen Obergerverwaltungsgerichts durch den Vorsitzenden Richter am Obergerverwaltungsgericht Meng, die Richterin am Obergerverwaltungsgericht Schmidt-Rottmann und den Richter am Obergerverwaltungsgericht Heinlein

am 7. Oktober 2014

beschlossen:

Auf die Beschwerden der Antragsgegnerin und der Beigeladenen wird der Beschluss des Verwaltungsgerichts Dresden vom 25. Juni 2014 - 7 L 278/14 - geändert. Der Antrag wird abgelehnt.

Die Antragstellerin trägt die Kosten des Verfahrens in beiden Rechtszügen einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen.

Der Streitwert für das Beschwerdeverfahren wird auf 3.750,- € festgesetzt.

Gründe

- 1 Die zulässigen Beschwerden sind begründet. Die von der Antragsgegnerin und der Beigeladenen dargelegten Gründe, auf deren Prüfung der Senat gem. **§ 146 Abs. 4 Satz 6 VwGO** grundsätzlich beschränkt ist, rechtfertigen jeweils die Änderung des angefochtenen Beschlusses.

- 2 Das Verwaltungsgericht hat mit seinem Beschluss die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs der Antragstellerin vom 17. März 2014 gegen die der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung vom 11. März 2014 angeordnet. Das Innenbereichsvorhaben der Beigeladenen sei im Hinblick auf seine Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche mit überwiegender Wahrscheinlichkeit gegenüber der Antragstellerin rücksichtslos. Die Erschließung solle über die S.....gasse erfolgen. Der Baukörper erstrecke sich über zwei hintereinanderliegende Grundstücke und ende nach Westen unmittelbar an der Grenze zu den beiden sich dort anschließenden

Flurstücken. Nach Norden, Osten und Süden halte das Gebäude einen Abstand ein. Offen bleiben könne, ob sich das Vorhaben mit dieser - zumindest seit Teilung des Flurstückes F1.... - nach Westen grenzständigen und im Übrigen offenen Bauweise in die nähere Umgebung einfüge, die von der Antragsgegnerin als das Gebiet zwischen der Straße A....., dem S.....platz, der L.....straße, der K.....straße, der J...straße und der S.....gasse bestimmt worden sei. Das Vorhaben sei in jedem Fall rücksichtslos, weil es der Antragstellerin verwehrt werde, ihr Flurstück in gleichem Maße zu bebauen. Maßgeblicher Zeitpunkt dafür, ob die Baugenehmigung die Antragstellerin in ihren Rechten verletze, sei derjenige der letzten Verwaltungsentscheidung. Da die Landesdirektion noch nicht über den Widerspruch der Antragstellerin entschieden habe, sei auf den Zeitpunkt der verwaltungsgerichtlichen Beschlussfassung abzustellen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt grenze das Vorhaben unmittelbar an zwei selbständige Flurstücke an, von denen nur eines der Antragstellerin gehöre. Die Errichtung eines vergleichbaren Bauvorhabens sei damit ausgeschlossen, da die Antragstellerin jedenfalls nach Süden hin grundsätzlich die notwendigen Abstandsflächen einhalten müsse. Auf mögliche zivilrechtliche Vereinbarungen mit dem Eigentümer des Flurstücks F2..... brauche sie sich nicht verweisen zu lassen. Nicht von Bedeutung seien etwaige Änderungen der Grundstückszuschnitte.

- 3 Das streitgegenständliche Vorhaben verstoße darüber hinaus mit hoher Wahrscheinlichkeit auch im Hinblick auf die überbaubare Grundstücksfläche i. S. v. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB gegen das Gebot der Rücksichtnahme. Die maßgebliche Umgebung weise keine vergleichbare Bebauung in zweiter bzw. dritter Reihe auf. Weder von der S.....gasse aus betrachtet, noch von den anderen Straßen des maßgeblichen Gebiets aus gesehen, finde sich ein Gebäude, das auf gleicher Höhe mit dem Vorhaben liege. Unbeachtlich seien die auf dem Flurstück F3... stehenden Garagen, da es sich nur um Nebenanlagen handele. Das Vorhaben befinde sich in einem von vergleichbarer Bebauung freien Innenraum und könne aufgrund der nicht auszuschließenden Vorbildwirkung bodenrechtliche Spannungen auslösen. Es sei der Antragstellerin aber auch vor dem Hintergrund, dass das Vorhaben mit einer Höhe von 15,70 m auf 10 m Länge unmittelbar an der Grenze zu ihrem Flurstück errichtet werden solle, nicht zuzumuten, da sie ihr Grundstück nicht vergleichbar bebauen könne.

4 Die Antragsgegnerin wendet ein, dass die der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung rechtmäßig sei. Ein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme liege nicht vor. Die Annahme des Verwaltungsgerichts, dass es der Antragstellerin verwehrt sei, ihr Flurstück „in gleichem Maße zu bebauen“, sei unzutreffend. In der näheren Umgebung sei sowohl offene als auch geschlossene Bauweise vorhanden. Vorzufinden seien zudem Gebäude, die ohne Anbauten grenzständig errichtet worden seien (rückwärtiger Bereich der S.....gasse.. bis..). Das Vorhaben sei demnach grenzständig zulässig. Dem Nachbarn sei es möglich, an die Brandwand anzubauen oder in offener Bauweise zu bauen. Unerheblich für das Vorhaben sei die Frage, welchen Zuschnitt das Nachbargrundstück habe. Bauplanungsrechtlich wesentlich sei nur, dass in gleicher Weise angebaut werden könne. Die Tatsache, dass beide Flurstücke derzeit unterschiedlichen Eigentümern gehörten, könne sich auf die Beurteilung der Frage, ob das Vorhaben rücksichtslos sei, nicht auswirken. Zudem stehe das Flurstück F4..... derzeit zum Verkauf. Das Vorhaben sei auch im Hinblick auf das Merkmal der überbaubaren Grundstücksfläche nicht rücksichtslos. Die Voraussetzung des Einfügens hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB sei bereits nicht nachbarschützend. Letztlich könne dies aber offen bleiben, da sich das Vorhaben insoweit einfüge. In der näheren Umgebung, welche durch die K.....straße, L.....straße, den S.....platz, die Straße A....., die S.....gasse und die J...straße begrenzt werde, sei sowohl straßenbegleitende als auch rückwärtige Bebauung vorzufinden. Zwar sei die Bebauung an der S.....gasse von Osten her kommend und auch hinter der „Gehbahnrücklage“ überwiegend straßenbegleitend, jedoch weiche das Gebäude S.....gasse., das mit dem Bürogebäude K.....straße., welches mitten im Quartier stehe, diese Typik auf. Auch die Bebauung am S.....platz reiche mit mehreren Gebäuden bis zu ca. 75 m ins Quartier. Zudem sei im Bereich der S.....gasse Hinterliegerbebauung vorhanden, wo dies aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und des Straßenzuschnitts bzw. -verlaufs möglich sei.

5 Die Beigeladene wendet ein, das Vorhaben verletze nicht das Gebot der Rücksichtnahme. Das Verwaltungsgericht habe bereits die nähere Umgebung nicht näher bestimmt. Offensichtlich habe es den von der Antragsgegnerin bestimmten Bereich, der durch die Könnertitz-, Laurin-, und J...straße sowie die S.....gasse, den S.....platz und die Straße A..... begrenzt werde, zugrunde gelegt. Warum dieser

Bereich maßgeblich und weder gegenüberliegende Bebauung noch die weitere in der Nähe befindliche Hinterliegerbebauung in den angrenzenden Gevierten (Viertel an der J...straße, S.....gasse, A....., G.... Straße sowie Viertel A....., H..... Garten, O..... und Viertel J...straße, W.....straße S.....gasse, K.....straße) einzubeziehen sei, sei vom Verwaltungsgericht nicht ausgeführt worden. In diesem Bereich sei aber Hinterlandbebauung mit einer Hauptnutzung vorhanden, die sich auf das Vorhaben prägend auswirke. Auch das Grundstück der Antragstellerin sei von einer sog. Hinterlandbebauung geprägt. Dies gelte auch für die Flurstücke F5.... und F6..... Der Rahmen der näheren Umgebung sei deshalb vom Verwaltungsgericht unzutreffend bestimmt worden. Auf die vorgelegte Fotodokumentation werde im Weiteren Bezug genommen. Auch hänge die Frage der Rücksichtslosigkeit ihres Vorhabens nicht nur davon ab, ob die Antragstellerin ihr Grundstück in gleicher Weise bebauen könne. Es sei vielmehr zu berücksichtigen, dass das um ein vielfaches größere Grundstück der Antragstellerin bereits in zweiter Reihe bebaut sei. Zu dieser vorhandenen Bebauung halte ihr Bauvorhaben einen ausreichenden Abstand ein. Um der Antragstellerin einen Anbau zu ermöglichen, sei eine Grundstücksteilung vorgenommen und das neue Flurstück F4..... gebildet worden. Dies wurde und werde der Antragstellerin zur Durchführung eines Bauvorhabens angeboten. Dass eine geschlossene Bebauung die nähere Umgebung präge, sei ihrer Auffassung nach durch das Verwaltungsgericht nicht in Zweifel gezogen worden. Dies werde besonders deutlich, wenn in die Betrachtung die Bebauung jenseits der Straßen der S....., J...straße und A..... einbezogen werde. Auf den sog. Schwarzplan (Anlage BG 4), der die verdichtete Bebauung der Umgebung (auch in der zweiten Reihe) verdeutliche, werde verwiesen.

- 6 Aus diesen jeweils - innerhalb der Beschwerdebegründungsfrist vorgebrachten Erwägungen der Antragsgegnerin und der Beigeladenen - auf deren Prüfung der Senat grundsätzlich beschränkt ist (§ 146 Abs. 4 Satz 6 VwGO) - ergibt sich, dass die Erfolgsaussichten des Widerspruchs der Antragstellerin offen sind. Sie hängen von einer weiteren Aufklärung des Sachverhalts ab, die dem Hauptsacheverfahren vorbehalten bleibt. Die vorzunehmende Abwägung zwischen dem privaten Interesse der Beigeladenen und dem gleichgerichteten öffentlichen Interesse am Vollzug der Baugenehmigung einerseits sowie andererseits dem privaten Interesse der Antragstellerin, bis zu einer bestandskräftigen bzw. rechtskräftigen Entscheidung in

der Hauptsache vom Vollzug der Baugenehmigung verschont zu bleiben, fällt zu Gunsten der Beigeladenen aus.

- 7 Anders als das Verwaltungsgericht geht der Senat davon aus, dass sich die Erfolgsaussichten des von der Antragstellerin eingelegten Widerspruchs nicht mit überwiegender Wahrscheinlichkeit im Sinne einer Rechtswidrigkeit der angefochtenen Baugenehmigung beurteilen lassen. Dabei dürfte für die Frage der baurechtlichen Zulässigkeit des Bauvorhabens der Beigeladenen auf die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Genehmigungserteilung abzustellen sein (vgl. **BVerwG, Beschl. v. 8. November 2010, BauR 2011, 499**; Senatsurt. v. 27. Juli 2011 - 1 A 701/09 -, juris Rn. 26; OVG NRW, Urt. v. 15. Juli 2013, BauR 2014, 667; ebenso Dahlke-Piel, in: Degenhart, SächsBO, Stand Juni 2002, § 70 Rn. 127). Denn nachträgliche Änderungen sind nur dann zu berücksichtigen, wenn sie den Bauherrn begünstigen (BVerwG, Beschl. v. 8. November 2010 a. a. O.; § 90 Abs. 1 SächsBO).
- 8 Einschätzen lässt sich derzeit insbesondere nicht, ob eine Verletzung des nachbarschützenden Rücksichtnahmegebotes gegeben ist. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben nach **§ 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB** zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Ein Vorhaben fügt sich im Allgemeinen ein, wenn es sich innerhalb des Rahmens hält, der durch die in der Umgebung vorhandene Bebauung gezogen wird. Ein den Rahmen überschreitendes Vorhaben ist ausnahmsweise zulässig, wenn es keine „städtebaulichen Spannungen“ hervorruft. Wie sich der Rahmen der näheren Umgebung darstellt, hängt davon ab, inwieweit sich einerseits das geplante Vorhaben auf die benachbarte Bebauung und andererseits sich diese Bebauung auf das Baugrundstück prägend auswirken. Wie weit diese wechselseitige Prägung reicht, ist eine Frage des Einzelfalls. Die nähere Umgebung ist für jedes der in **§ 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB** aufgeführten Zulässigkeitsmerkmale gesondert zu ermitteln, weil die prägende Wirkung der jeweils maßgeblichen Umstände unterschiedlich weit reichen kann (BVerwG, Beschl. v. 6. November 1997, **NVwZ-RR 1998, 539** und Beschl. v. 13. Mai 2014, NVwZ 2014, 1246). Das hier in Streit stehende Rücksichtnahmegebot geht in dem Begriff des „Einfügens“ auf (BVerwG, Urt. v. 5. Dezember 2013 - 4 C 5.12 -, juris Rn. 21). Die

an dieses Gebot zu stellenden Anforderungen hängen von den Umständen des Einzelfalles ab. Einerseits kann umso mehr an Rücksichtnahme verlangt werden, je empfindlicher und schutzwürdiger die Stellung des Nachbarn ist, dem die Rücksichtnahme im gegebenen Zusammenhang zugute kommt. Andererseits braucht derjenige, der ein Bauvorhaben verwirklichen will, umso weniger Rücksicht zu nehmen, je verständlicher und unabweisbarer die von ihm mit seinem Vorhaben verfolgten Interessen sind. Das Gebot der Rücksichtnahme gibt dem Nachbarn jedoch nicht das Recht, von jeglicher Beeinträchtigung, durch ein Bauvorhaben von seinem Grundstück aus verschont zu bleiben. Eine Rechtsverletzung kann erst bejaht werden, wenn von dem Vorhaben eine unzumutbare Beeinträchtigung ausgeht (BVerwG, Urt. v. 16. September 2010, BauR 2011, 222), d. h. wenn dem betroffenen Nachbarn die nachteiligen Einwirkungen des streitigen Bauwerkes billigerweise nicht mehr zuzumuten sind (BVerwG, Urt. v. 5. Dezember 2013 a. a. O.).

- 9 Dies zugrunde gelegt, ist offen, ob das Vorhaben der Beigeladenen in Bezug auf die Merkmale der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche als rücksichtslos zu bewerten ist. Dabei ist der Rahmen der näheren Umgebung, der für die in § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB bezeichneten und mit dem verwaltungsgerichtlichen Beschluss in Bezug genommenen Kriterien - wie ausgeführt - jeweils gesondert abzugrenzen ist, zwischen den Beteiligten streitig. Im angegriffenen Beschluss wird insoweit nur ausgeführt, dass die nähere Umgebung von der Antragsgegnerin als das Gebiet zwischen der Straße A....., dem S.....platz, der L.....straße, der K.....straße, der J...straße und der S.....gasse bestimmt worden sei. Ob der Rahmen der näheren Umgebung in Bezug auf die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche teils so zu ziehen ist, lässt sich für den Senat anhand der in den Gerichts- und Behördenakten befindlichen Plänen jedoch nicht feststellen.
- 10 Hinsichtlich des Merkmals der Bauweise kann den Planunterlagen nur entnommen werden, dass auf den Flurstücken F7..., F8..., F9.... wohl geschlossene, auf den Flurstücken F6..., F10.... offene sowie u. a. auf den Flurstücken F11..., F12..., F13..., F14..., F15. „halboffene“ Bauweise vorhanden sein dürfte. Dies hätte zur Folge, dass regelmäßig die offene und die geschlossene Bauweise planungsrechtlich zulässig wären, d. h. grundsätzlich auch an die Grenze gebaut werden dürfte (vgl. BVerwG, Beschl. v. 11. März 1994, BauR 1994, 494; BayVGH, Urt. v. 20. Oktober 2010 - 14 B

09.1616 -, juris Rn. 24, OVG NRW, Urt. v. 15. Juli 2013 a. a. O.). Ob der Rahmen der Bebauung in Bezug auf das Kriterium der Bauweise hier aber weiter oder allein auf die Bebauung entlang und hinter der S.....gasse zu begrenzen ist, kann erst nach Einnahme des Augenscheins in einem Hauptsacheverfahren abschließend beurteilt werden.

- 11 Soweit das Verwaltungsgericht das Vorhaben der Beigeladenen hinsichtlich der Bauweise als rücksichtslos erachtet hat, weil die Antragstellerin ein Bauvorhaben auf dem Flurstück F10.... nicht in gleichem Maße grenzständig errichten könne, kann dem nicht gefolgt werden. Diese Beurteilung des Verwaltungsgericht lässt außer Acht, dass tatsächlich eine grenzständige Bebauung auf dem ungeteilten Flurstück F1.... aber auch nach Teilung dieses an das Vorhaben in Richtung S.....gasse möglich sein dürfte und im Übrigen die Frage der Rücksichtslosigkeit gem. § 34 Abs. 1 BauGB wohl unabhängig von den Eigentumsverhältnisse an den einzelnen Grundstücken zu beurteilen ist, da es sich um eine bodenrechtliche Regelung handelt, die eine (dauerhafte) geordnete städtebauliche Entwicklung auch in bereits bebauten Ortsteilen anstrebt (vgl. BVerwG, Beschl. v. 15. Juli 1987, Buchholz 406.11 § 34 Nr. 121 und Urt. v. 23. September 1999, BVerwGE 109, 314)
- 12 Die nähere Umgebung i. S. v. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB hinsichtlich des Merkmals der überbaubaren Grundstücksfläche, die zwischen den Beteiligten streitig ist, lässt sich nach Aktenlage ebenfalls nicht eindeutig bestimmen. Dabei ist den Lageplänen zu entnehmen, dass im Bereich zwischen der Straße A....., dem S.....platz, der L.....straße, der K.....straße, der J...straße und der S.....gasse Bebauung mit Hauptnutzung auch im Innern des Quartiers (vgl. Flurstück F10...., F16., F17.) - in dem eine Baugrenze oder Baulinie nach Aktenlage nicht erkennbar ist - vorhanden sein dürfte und dies von der Antragsgegnerin so auch substantiell vorgetragen wurde. Zudem ist auch hier offen, ob der Rahmen der näheren Umgebung nicht unter Berücksichtigung weiterer in unmittelbarer Nähe des Bauvorhabens liegender Gevierte oder Teile dieser - wie von der Beigeladenen anhand der vorgelegten Fotos und der Anlage BG 4 substantiell vorgetragen - zu ziehen ist.
- 13 Sind die Erfolgsaussichten in der Hauptsache offen, hat der Senat eine davon unabhängige Interessenabwägung vorzunehmen. § 212a Abs. 1 BauGB bestimmt, dass

Widerspruch und Anfechtungsklage eines Dritten gegen die bauaufsichtliche Zulassung eines Vorhabens keine aufschiebende Wirkung haben, so dass hierin grundsätzlich auch die von der Beigeladenen geltend gemachte Wertung des Gesetzgebers, dem Bauen Vorrang zu gewähren, gesehen und beachtet werden muss. Auch wenn daraus nicht folgt, dass bei offenem Prozessausgang gleichsam automatisch der Vollziehung der Baugenehmigung der Vorrang eingeräumt werden müsste (vgl. BVerwG, Beschl. v. 14. April 2005 - 4 VR 1005/04 -, juris Rn. 12 [zum Verkehrswegeplanungsrecht]), bewertet der Senat das Interesse der Beigeladenen, von der ihr erteilten Genehmigung trotz des Nachbarwiderspruchs der Antragstellerin vorläufig Gebrauch zu machen, höher als das Interesse der Antragstellerin, vom Vollzug dieser Genehmigung bis zur Bestandskraft bzw. Rechtskraft einer Hauptsacheentscheidung verschont zu bleiben. Dabei spricht für dieses Ergebnis auch der Umstand, dass die Planungen der Beigeladenen nach Aktenlage bereits fortgeschritten sind und ein besonderes Interesse der Antragstellerin, von einer Vollziehung vorläufig verschont zu bleiben, nicht erkennbar ist.

- 14 Der Senat weist jedoch vorsorglich darauf hin, dass die Beigeladene, wenn sie von der noch nicht bestandskräftigen Baugenehmigung Gebrauch macht, zugleich das Risiko in Kauf nimmt, dass diese Baugenehmigung der gerichtlichen Nachprüfung in einem eventuellen Klageverfahren nicht standhalten und sich die bis dahin aufgelaufenen Baukosten am Ende als nutzlos erweisen könnten.
- 15 Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1, § 162 Abs. 3 VwGO. Da die Beigeladene Beschwerde eingelegt und sich damit einem Kostenrisiko ausgesetzt hat, hält es der Senat für angemessen, der unterlegenen Antragstellerin auch deren außergerichtliche Kosten aufzuerlegen, auch wenn die Beigeladene vor dem Verwaltungsgericht keinen Antrag gestellt hat.
- 16 Die Höhe des Streitwerts folgt aus § 47 Abs. 1 i. V. m. § 53 Abs. 2 Nr. 2, § 52 Abs. 1 GKG, wobei der Senat die Festsetzung des Verwaltungsgerichts zugrunde legt, gegen die von den Beteiligten keine Einwendungen erhoben worden sind.

- 17 Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO, § 68 Abs. 1 Satz 5 i. V. m. § 66 Abs. 3 Satz 3 GKG).

gez.:
Meng

Schmidt-Rottmann

Heinlein

*Ausgefertigt:
Bautzen, den
Sächsisches Obergerverwaltungsgericht*

*Ufer
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle*